

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Ermächtigung zum Verkauf des selbständigen und dauernden Baurechts für ein Altersheim zu Lasten der Liegenschaft Kat. Nr. 6530, Seenerstrasse 191, Winterthur

Antrag:

Der Stadtrat wird ermächtigt, das selbständige und dauernde Baurecht für ein Altersheim zu Lasten der Liegenschaft Kat. Nr. 6530, Seenerstrasse 191, Winterthur-Seen, gegen eine Entschädigung von Fr. 7'423'200.-- an die Stiftung Altersheim St. Urban in Winterthur-Seen, mit Sitz in Winterthur, Florenstrasse 23e, 8405 Winterthur zu verkaufen.

Weisung:

1. Vorgeschichte

Die römisch-katholische Kirchgemeinde Winterthur hat 1981 die Stiftung St. Urban errichtet und dieser auf einem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück ein selbständiges und bis ins Jahr 2042 dauerndes Baurecht für die Errichtung eines Altersheims eingeräumt. Die Stiftung St. Urban wiederum hat das Baurecht 1985 der Stadt Winterthur übertragen.

Grund für die Übertragung des Baurechts an die Stadt Winterthur war die für die Gemeinden bestehende Möglichkeit, für den Bau des Altersheims kantonale Staatsbeiträge zu beziehen. Wenn die Stiftung St. Urban selbst gebaut hätte, hätte der Staatsbeitrag des Kantons nicht bzw. nicht vollumfänglich bezogen werden können. Am 8. Juni 1986 wurde für den Bau des Altersheims in einer Volksabstimmung ein Bruttokredit von CHF 15'600'000 bewilligt. Das Altersheim St. Urban ist das letzte Altersheim in Winterthur, bei dem auch der Bund Beiträge an die Baukosten geleistet hat.

Modalitäten des Baus und des Betriebs des Altersheims wurden in einem Vertrag festgehalten. Unter anderem war darin geregelt, dass die Stadt der Stiftung St. Urban das Altersheim zur Führung des Betriebs unentgeltlich überlasse und diese den Betrieb auf eigene Rechnung führe bzw. keine Betriebsbeiträge von der Stadt erhalte. Betreffend Unterhalt wurde festgehalten, die Stadt sei für den "äusseren Unterhalt" des Gebäudes und die Stiftung für den "inneren Unterhalt" zuständig.

2. Geänderte Rahmenbedingungen mit der neuen Pflegefinanzierung

In der Stadt Winterthur wird die stationäre Pflegeversorgung durch städtische und private Leistungserbringer sichergestellt. Als Eigentümerin und Betreiberin von fünf Alterszentren deckt die Stadt selbst aktuell rund 60 % des heutigen Platzbedarfs ab. Der restliche Bedarf wird von privaten Institutionen gedeckt.

Seit dem 1. Januar 2011 ist die Neuordnung der Pflegefinanzierung in Kraft, welche die Finanzierung der Pflegekosten durch verschiedene Kostenträger im ambulanten und stationären Bereich neu regelt und die Gemeinden unter anderem zur so genannten Restfinanzierung der stationären Pflegekosten verpflichtet. Damit ist die Stadt Winterthur seit 1. Januar 2011 verpflichtet, den privaten Leistungserbringern Beiträge an die Pflegekosten auszurichten. Die Institutionen sind ihrerseits verpflichtet, eine Kostenrechnung zu führen, in welcher die Kosten für Pflege, Betreuung und Hotellerie transparent ausgewiesen werden.

Mit der Stiftung St. Urban hat die Stadt Winterthur seit dem 1. Januar 2011 eine Leistungsvereinbarung. Weil die Stadt Winterthur aufgrund der neuen Pflegefinanzierung Beiträge an die Pflegekosten ausrichtet und die Stiftung St. Urban im Rahmen der Kostenrechnung über die Kostenträger Pflege, Betreuung und Hotellerie auch die kalkulatorischen Kosten für die Liegenschaft weiter verrechnen kann, wurde mit der Stiftung ab 1. Januar 2011 eine Entschädigung für die Nutzung der Liegenschaft vereinbart. Grundlage für die Festsetzung der Entschädigung bildeten die sich aus dem Gebäude-Versicherungswert ergebenden „Abschreibungs- und Zinskosten für die Bauten“ gemäss Kostenrechnung.

3. Gründe für eine vorzeitige Rückübertragung des Baurechts

Wie vorne unter Ziffer 1 ausgeführt, bestand der Grund für die Übertragung des Baurechts an die Stadt in deren Möglichkeit, für den Bau des Altersheims St. Urban Subventionen erhältlich machen zu können. Vor dem Hintergrund des mit der neuen Pflegefinanzierung einhergehenden grundlegenden Systemwechsels erscheint es als nicht mehr sachgerecht, dass die im Rahmen des Baurechts erstellte Liegenschaft im Eigentum der Stadt verbleibt. Im Gegenteil: Der Beitrag der Stadt an die Pflegeversorgung besteht anders als früher nicht mehr darin, die Liegenschaft zu unterhalten und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Mit der Verpflichtung zur Restfinanzierung der Pflegekosten leistet die Stadt neu vielmehr eigentliche Betriebsbeiträge. Dazu kommt, dass die Stadt Winterthur mit der Liegenschaft – auch unter Berücksichtigung einer Entschädigung für die Nutzung – auch längerfristig keine Nettorendite erzielen können: Zum einen ist die Nutzung des Gebäudes als Altersheim im Baurechtsvertrag ausdrücklich festgehalten; eine andere Nutzung des Gebäudes kommt damit von vornherein nicht in Frage. Zum andern ist aufgrund des Alters der Liegenschaft in den nächsten Jahren mit grösseren Investitionen von rund 12 Millionen Franken zu rechnen.

Mit dem Verkauf des Baurechts geht auch eine Entlastung der städtischen Stellen einher. Die neue Regelung betreffend die Liegenschaft gab in den letzten Jahren immer wieder zu Diskussionen Anlass. Von Seiten der Stiftung St. Urban wurde im Wesentlichen vorgebracht, die Entschädigung sei zu hoch und längerfristig betrieblich nicht tragbar. Unklar waren zudem immer wieder die Zuständigkeiten betreffend Unterhalt und Übernahme der Unterhaltskosten. Stadtintern waren drei Departemente mit der von der Stiftung genutzten Immobilie befasst: Das Departement Soziales im Rahmen der Pflegesteuerung und Pflegefinanzierung, das Departement Finanzen (Immobilien) im Rahmen der Immobilienverwaltung und das De-

partement Bau im Rahmen der Unterhaltsarbeiten. Dies hatte zur Folge, dass auch stadintern immer wieder Schnittstellen geklärt und Informationsflüsse sichergestellt werden mussten. Auch auf Seiten der Stiftung St. Urban entfällt Arbeitsaufwand. Als Eigentümerin bzw. Baurechtsnehmerin kann sie in eigener Verantwortung und Kompetenz alle Unterhaltsfragen selbst und eigenverantwortlich entscheiden und etappiert veranlassen.

4. Kaufvertrag (Rückübertragung Baurecht)

Der Stadtrat hat den Verkauf bzw. die Rückübertragung des Baurechts an die Stiftung St. Urban am 17. Dezember 2014 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderats genehmigt, worauf der Kaufvertrag am 12. Januar 2015 öffentlich beurkundet wurde. Er beinhaltet die folgenden wesentlichen Eckwerte:

- Der Kaufpreis bzw. die Entschädigung für die Rückübertragung des Baurechts wurde auf 7'423'200 Franken festgesetzt. Dieser Betrag basiert auf der im Baurechtsvertrag vorgesehenen Regelung betreffend Heimfallentschädigung, welche bei der Festsetzung des Preises für die Rückübertragung des Baurechts an die Stiftung analog angewendet wurde. Danach hat die Stiftung der Stadt zwei Drittel des „dannzumaligen Verkehrswertes“ zu bezahlen. Bei der Ermittlung des zu entschädigenden Verkehrswertes werden die auf den „Zeitpunkt des Heimfalls zu bewertenden Investitionen, welche auf nicht rückzahlbaren Subventionen und à fond perdu-Beiträgen beruhen“, nicht berücksichtigt. Konkret ergibt sich damit folgende Berechnung:

Verkehrswert der Liegenschaft	22'684'800
Davon 2/3	15'123'200
Abzüglich Subventionen	<u>7'700'000</u>
Entschädigung	7'423'200

- Das zu veräussernde Baurecht befand sich im Verwaltungsvermögen. Bevor ein Vertrag betreffend Rückübertragung des Baurechts an die Stiftung abgeschlossen werden konnte, bedurfte es einer Entwidmung und eines Übertrags aus dem Verwaltungs- ins Finanzvermögen. Vermögenswerte, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, sind zum Restbuchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen (vgl. § 165 Gemeindegesetz, Übergangsbestimmung zum Finanzhaushaltsrecht, § 11 Abs. 2 und § 15 Abs. 3). Im Verwaltungsvermögen stand das Baurecht per 1. Januar 2014 mit 4'277'961.97 Franken zu Buche. Mit der Differenz zwischen Kaufpreis und Buchwert wird ein Buchgewinn von 3'145'238.03 Franken erzielt.
- Der Besitzesantritt, d.h. die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung. Diese hat innert 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung des Grossen Gemeinderats der Stadt Winterthur, bzw. im Falle eines Referendums der Zustimmung des Stimmvolks, zu erfolgen.
- Die Stiftung Altersheim St. Urban tritt mit der Eigentumsübertragung in alle Rechte und Pflichten des bestehenden Baurechtsvertrages ein.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt.

5. Rechtsgrundlage / Zuständigkeit des Grossen Gemeinderats

Gemäss § 28 Abs. 1 Ziff. 15 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 ist der Grosse Gemeinderat für den Verkauf eines Grundstücks zum Preis von über 3 Millionen Franken im Einzelfall zuständig. Der vorliegende Verkauf bedarf deshalb seiner Zustimmung.

6. Schlussbemerkungen

Für eine Rückübertragung des Baurechtes an die Stiftung Altersheim St. Urban sprechen wie unter Ziffer 4 ausgeführt Effizienz- und Kostenüberlegungen. Auf die Höhe der von der Stadt zu übernehmenden Pflegekosten hat die Rückübertragung des Baurechts keine Auswirkungen. Dadurch nicht gefährdet ist sodann auch die Nutzung des Gebäudes als Altersheim. Wie bereits erwähnt ist der Zweck des Gebäudes – Betrieb eines Altersheimes – im Baurechtsvertrag ausdrücklich festgehalten. Der Zweck der von der römisch-katholischen Kirchengemeinde Winterthur errichteten Stiftung St. Urban besteht gemäss Stiftungsurkunde auch einzig im Bau und Betrieb eines Altersheimes.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Soziales übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder